

Zeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057).

- Art der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,7
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5 bis 1.7)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in Meter
z.B. 20
z.B. 434
Flurstücksnummer
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Bauverbotszone nach § 24 NStrG

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Erzeugung von Solarstrom. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von überwiegend im Plangebiet erzeugtem Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen. Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dienen, sind nur zulässig, wenn die Kapazität des Wasserstoffspeichers eine bestimmte Mengenschwelle für Wasserstoff nicht erreicht. Diese definiert sich nach Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Zweifeln Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stoffair-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Art. 107 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328). Nebenanlagen und notwendige Betriebsrichtungen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Kameramasten, Monitoring-Container, Löschwasserbehälter. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.
2. Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe der Solarmodule darf höchstens 3,00 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Geländeoberfläche. Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
3. Einfriedungen sind nur in den Sondergebieten und nur als durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m nicht überschreiten und sind nur in der Farbe Grün zulässig. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind Zäune ohne Bodenabstand zulässig, wenn im Abstand von höchstens 50 m Querungshilfen für Kleintiere in Form von Röhren (Länge min. 30 cm, Durchmesser min. 20 cm) eingerichtet werden. Temporäre Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
4. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 5 NBauO), der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 sind als Extensivgrünland über Initialsaat zu entwickeln und zu pflegen. Bei Initialsaat erfolgt die Ansaat auf mind. 50 % der Fläche mit einer gebietsheimischen blütenreichen und standortgerechten Saatgutmischung. Nachsaatmaßnahmen von vorliegend Wirtschaftsprägen sind unzulässig. Es ist eine ein- bis zweischürige Mahd zulässig, die zum Schutz der Offenlandbrüter im Frühjahr vor dem 01.04. und ab dem 01.08. erfolgt. Optional ist eine Beweidung mit Schafen zulässig. Die Mahd mit Balkenreißertechnik darf eine Höhe von 15 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Das Anlegen von Silagestellen und Futtermänten auf der Fläche sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Pflegemaßnahmen, Walzen, Abschleppen, Striegeln und der Einsatz von Pflanzenschutz (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sowie der Einsatz von Saugmähern. Hochbauten jeglicher Art (ausgenommen Zäune gemäß der Festsetzung 1.3) und Bodenversiegelungen sind unzulässig.
- 1.6. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 sind mindestens 3-reihig Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Gehölze sind im Abstand von maximal 1 m zwischen und in den Reihen zu pflanzen. Sträucher sind in der Mindestqualität leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe: 70-90 cm zu verwenden. Die Bäume sind in der Mindestqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe: 150-200 cm zu verwenden. Der Anteil der Bäume an den Gehölzen sollte 10 Prozent nicht unterschreiten. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Verbleib durch Weide- und Wildtiere zu schützen. Soweit die Anpflanzungen im Bestand gesichert sind, ist frühestens nach 5 Jahren und spätestens nach 10 Jahren nach Pflanzung der Schutzzaun zu entfernen. Es ist eine Entwicklungspflege von 5 Jahren erforderlich. In dieser Zeit sind die Gehölze bedarfsweise zu bewässern, Bäume sind bei Abgang in Größe und Qualität zu ersetzen. Sträucher sind bei mehr als 10% Ausfall zu ersetzen. Vor allem die Stieleiche ist bei Trockenheit ausreichend zu bewässern, um den Anwuchsfolg zu gewährleisten. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu nutzen.

Sträucher	Bäume
Gemeine Hasel (Corylus avellana)	Sandbirke (Carpinus betulus)
Schlehe (Prunus spinosa)	Stieleiche (Quercus robur)
Gewöhnliche Hunds-Rose (Rosa canina)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)	Eberesche (Sorbus aucuparia)

Es ist ein Managementplan vorzulegen, der die gute fachliche Praxis und den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen sichert.

- 1.7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 sind auf den der Kreisstraße zugewandten Seiten bzw. der südlichen Wohnbebauung zugewandten Seite Strauchhecken gemäß Festsetzung 1.6 vorzunehmen. Arten gemäß Liste Sträucher. Auf den der Kreisstraße abgewandten Seiten sind Maßnahmen gemäß der Festsetzung 1.5 vorzunehmen. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 ist die Anlage von Zufahrten in offener Bauweise bis insgesamt maximal 200 m² zulässig.
- 1.8. Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.5 als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen.
- 1.9. An geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets sind zehn Totholzhaufen im Umfang von mind. 3 m² anzulegen und zu erhalten. Es ist ein Managementplan vorzulegen, der die gute fachliche Praxis und den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen sichert.
- 1.10. Kabelverlegungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Werbeanlagen
Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel je Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweise

- Artenschutz**
1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.
- Archäologie**
2. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) unverzüglich dem Kreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Ahausen diesen Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Auf dem Adel“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ahausen, den,
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am 31.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

Ahausen, den,
Bürgermeister

2. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung,
Maßstab: 1:2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S.5).

....., den,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den,
Planverfasser

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am XX.XX.XXXX durchgeführt (Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX).

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www.....de“ veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausliegen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahausen, den,
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.

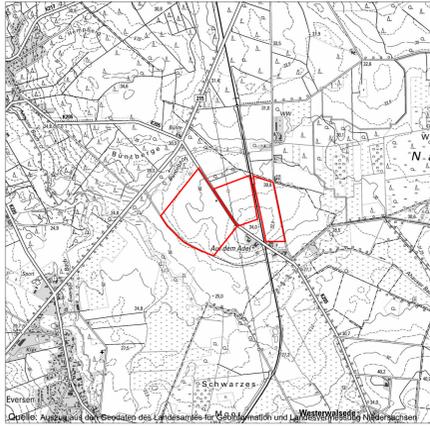
Ahausen, den,
Bürgermeister

9. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ahausen, den,
Bürgermeister

10. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ahausen, den,
Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Ahausen über den Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark Auf dem Adel" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Frühzeitige Behördenbeteiligung, 14.03.2024